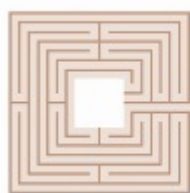


Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Zákaz neúměrného zkrácení

Připravovaná rekodifikace občanského zákoníku nabízí možnost, aby se osoby, které se po uzavření smlouvy budou cítit podvedené, neboť plnění, které obdržely jako protihodnotu je daleko od skutečné hodnoty jejich plnění, mohly dovolat doplacení skutečné ceny, případně požadovat zrušení smlouvy. Připravovaný občanský zákoník totiž znovu zavádí do systému českého práva zásadu zákazu laesio enormis (neboli nadměrného poškození), známého též dříve jako zákaz zkrácení nad polovinu.



CÍSAŘ, ČEŠKA, SMUTNÝ A SPOL.

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

Institut laesio enormis přineslo do právního systému na ochranu vyváženosti smluvních plnění již právo justiniánské, když pro prodej nemovitostí stanovilo podmínku, že cena má být spravedlivá. Pokud cena nemovitosti nedosahovala ani poloviny výše její skutečné hodnoty, měl prodávající právo smlouvu zrušit, pokud kupující nedoplatil cenu do výše spravedlivé. Ve středověku bylo právo na zrušení smlouvy pro laesio enormis rozšířeno i na prodej věcí movitých.[1] Tak byl zákaz laesio enormis rozvinut a upevněn, což ostatně odpovídalo záměru práva církevního vnést do právního řádu smysl pro morálku a spravedlnost.

Připravované úpravě podobnou ochranu smluvních stran obsahoval též obecný zákoník občanský z roku 1811, když v § 934 upravoval odškodnění pro zkrácení přes polovici: *Neobdržela-li jedna strana na obecné hodnotě při dvoustranně závazném jednání ani polovici toho, co druhé straně dala, skýtá zákon zkrácené straně právo žádati zrušení a uvedení v předešlý stav. Avšak druhá strana může jednání zachovati v platnosti tím, že jest ochotna nahraditi, čeho se do obecné hodnoty nedostává. Nepoměr hodnoty se určuje podle času, kdy bylo jednání uzavřeno.*

Nejde tedy o zásadu nikterak novou, natož originální, neboť je součástí právního řádu mnoha dalších zemí[2], jejichž právní řád vychází z římského práva. Připravovaná česká úprava obsažená v § 1594 a násl. se inspirovuje úpravou švýcarskou, konkrétně článkem 21 Übervorteilung (tedy ošizení) závazkového práva a měla by znít následovně: *(1) Zaváží-li se strany k vzájemnému plnění a je-li plnění jedné ze stran v hrubém nepoměru k tomu, co sama poskytla, může zkrácená strana požadovat zrušení smlouvy a navrácení všeho do původního stavu. Toto právo však nemá, doplní-li se zkrácené straně, oč byla zkrácena, se zřetelem k hodnotě obvyklé v době a místě uzavření smlouvy.*

Po přečtení tohoto ustanovení se nutně nabízí otázka, co má být považováno za plnění v hrubém nepoměru? Dle tradičního pojetí se jedná o cenu, která nedosahuje ani poloviny ceny obvyklé. Případně naopak skutečnou cenu převyšuje o více než polovinu, aniž by k tomu byly dány důvody (premium affectionis - cena zvláštní obliby). Tomuto zákazu se ostatně, jak výše uvedeno, v OZO říkalo zkrácení nad polovinu (Verkürzung über die Hälfte). Dle důvodové zprávy připravovaného občanského zákoníku však výsledky odborných diskuzí vyzněly tak, že polovina ceny by neměla být brána jako rozhodné kritérium, neboť by mohla vést k neodůvodněným tvrdostem. Bude tedy nutno posuzovat specifika jednotlivých situací pro určení toho, co je a není hrubý nepoměr. Lze si

představit, že namítat hrubý nepoměr bude možné např. v případě mnohamilionových plnění, i pokud rozdíl hodnot plnění bude činit „pouhých“ 30%. Na druhou stranu lze očekávat, že se ho nemusí dovolat osoba namítající rozdíl hodnot plnění šedesátiprocentní, půjde-li o plnění v rádech stokorun. Teprve judikatura patrně nastaví limity a interpretační pravidla.

Nabízí se pak další otázka, a to kdo bude legitimován domáhat se zrušení. Návrh uvádí, že zkrácená strana. Představme si však situaci, že zkrácená osoba krátce po uzavření smlouvy zemře. Budou se moci domáhat zrušení smlouvy či doplacení skutečné hodnoty i její dědicové? Patrně by bylo proti smyslu tohoto ustanovení, kdyby tomu tak nebylo. Na dědice, jakožto právního nástupce pozůstalého, by mělo přejít i právo dovolat nápravy neúměrného zkrácení.

Pravidlo zákazu neúměrného zkrácení nebude dle připravované úpravy možné uplatňovat vždy. První výjimku pro jeho uplatnění stanoví odst. 2 § 1594 tak, že nebude možné domáhat se doplacení ceny či zrušení smlouvy, pokud půjde o *nabytí na burze či podobném veřejném trhu, v dražbě, ani pro případ sázky nebo hry, anebo při poctivě učiněném narovnání*. Ostatně podobně vylučoval použití této zásady při tzv. odvážných smlouvách již Obecný zákoník občanský z r. 1811. Další výjimky nalezneme v připravovaném znění § 1595. Odstavec první vylučuje vznik práva na vrácení ceny v případě, že strana která obdržela plnění neúměrně nízké měla úmysl druhou stranu z důvodů osobní sympatie víceméně obdarovat. Pokud tedy někdo po zralé úvaze provede tzv. smíšené darování, nebude možné se později domoci doplacení skutečné ceny. Jelikož však nepůjde ani o darování jako takové, nebude možné je odvolat z důvodů chování obdarovaného v rozporu s dobrými mravy. [3]

Druhý odstavec § 1595 pak upravuje možnost výslovně se dopředu práva dovolat se skutečné ceny vzdát, pokud ovšem straně, která obdržela nižší plnění musela být skutečná cena v době uzavření smlouvy známa. Na rozdíl od situace předpokládané v odst. 2 § 1595 půjde tedy o aspekty ryze subjektivní. Ve smlouvě pak bude možné ujednat, že strany se vzdávají svého práva dovolat se neúměrného zkrácení. Takové ustanovení bude muset být výslovné a jistě dostatečně konkrétní. I s touto možností počítal již obecný zákoník občanský z r. 1811. Domnívám se však, že má-li nové ustanovení občanského zákoníku sloužit jako účinná ochrana slabších stran, možnost dopředu se práva vzdát tuto ochranu podstatně oslabuje. Není totiž těžké si představit, že výslovné vzdání se práva dovolat se doplacení ceny se stane jednou z notoricky se opakujících „povinných“ ustanovení každé smlouvy a výsledný efekt nového ustanovení bude nulový. Má-li být ochrana skutečně účinná, měl by zákonodárce uvážit, zda možnost vzdání se tohoto práva předem nevyloučit. Jistě se ozvou hlasy, že máme smluvní svobodu a věc stojí tolik, kolik je za ni trh ochoten zaplatit. Je třeba však mít na zřeteli zamýšlené hledisko ochrany slabší strany. Podnikatelé, kteří smlouvu uzavřou při svém podnikání, se ostatně dle § 1598 dožadovat zrušení smlouvy pro neúměrnost plnění moci nebudou.

Právo požadovat doplacení skutečné ceny případně zrušení smlouvy bude dle připravovaného ustanovení § 1596 možné uplatnit pouze v období jednoho roku od uzavření smlouvy. Tato poměrně krátká prekluzivní lhůta již nevyhází z BGB z r. 1811, který ji stanovil jako tříletou. Z důvodů právní jistoty se však jistě jeví roční doba vhodnější a více odpovídající současným podmínkám.

Někomu se může zdát, že je nadbytečné takto ochraňovat smluvní strany, když pro zřejmé excesy lze aplikovat ustanovení upravující lichvu. I ustanovení upravující lichvu se ostatně znovu pravděpodobně stane součástí občanského zákoníku. Návrh občanského zákoníku stanoví v § 1597 neplatnost smlouvy pro případy, kdy k jejímu uzavření byla zneužita tíseň, nezkušenost, rozumová slabost, rozrušení či lehkomyšlnosti druhé strany a slíbená hodnota vzájemných plnění je v hrubém nepoměru. Neplatnost smlouvy tedy v případě lichvy vzniká přímo ze zákona a je absolutní, zatímco u zkrácení nad polovinu bude třeba se neplatnosti dovolat.

Nedá se říci, že zásada spravedlivé ceny by v současné době neplatila. K jejímu uplatnění je však nutné jít oklikou přes rozpor s dobrými mravy, což je jak známo právní pojem velmi neurčitých

rozměrů. Ani judikatura není v tomto ohledu příliš jednotná. Judikát Nejvyššího soudu ze dne 8. dubna 2003 spis. zn. 22 Cdo 1993/2001, kterému se v roce 2003 dostalo ocenění za významný přínos právní praxi a teorii[4], považuje zásadu vyváženého plnění za platnou, ačkoliv specificky nezakotvenou. V březnu 2008 však došel Nejvyšší soud k závěru opačnému, když podle jeho usnesení[5] *platné právo nemá žádné ustanovení o sjednání příliš nízké kupní ceny (laesio enormis), pokud taková cena není v rozporu s cenovými předpisy. Nejsou-li pak dány či tvrzeny (skutkové) okolnosti, z nichž by šlo usoudit na neplatnost smlouvy z důvodů uvedených v § 37 až 49a ObčZ, skutečnost prodeje věci značně pod cenou nečiní kupní smlouvu neplatnou.*

Jak by byl zákaz neúměrného zkrácení reálně aplikován v praxi, je v tuto chvíli těžké odhadnout. Nejen každá mince, ale i paragraf má svůj rub a líc. Vedle řady pozitivních dopadů si lze jistě představit i situace, kdy bude zákaz neúměrného zkrácení použito nikoliv ve jménu ochrany slabší strany, nýbrž přesně naopak. Jestliže za první republiky šlo o institut poměrně známý a obecně zažitý[6], současnost je jiná. Obecné právní vědomí dnes nedosahuje vysoké úrovně a vždy se najdou ti, kdo toho využijí. Představme si například člověka, který se ocitl ve finanční tísní a výhodně prodá určitou věc druhému. Jeho skutečným záměrem však nebude věc prodat, ale spíše potřeba rychle řešit nastalou finanční krizi. Do roka pak prodávající podá žalobu na neplatnost takového prodeje, případně bude požadovat doplacení kupní ceny dle pro něj výhodnějšího znaleckého posudku. Dovedeme-li takovou situaci patřičným způsobem do důsledků, může zákaz neúměrného zkrácení představovat druh nechtěně poskytnuté bezúročné půjčky. Jistě, půjde o počínání poněkud riskantní, ale vzhledem k tomu, že takové obcházení smyslu právní normy bude složité dokázat, není těžké si popsané důsledky představit.

Lze tedy jen doufat, že připravovaný institut bude plnit zamýšlený účel. To se stane za předpokladu, že nebude ani paušálně smluvně vylučován, a že se kupující nebudou nechávat nevědomě lapat do pastí „výhodných“ koupí. Jedině za splnění těchto podmínek může zákaz neúměrného zkrácení představovat účinnou a jasně formulovanou ochranu slabších smluvních stran.

Mgr. Klára Hrbková

[CÍSAŘ, ČEŠKA, SMUTNÝ a spol.](#)

Advokátní kancelář / Cabinet d'avocats / The law office

Dlouhá 39
110 00 Praha 1
Česká Republika

Tel: +420 224 827 884
Fax: +420 224 827 879
Email: ak@akccs.cz

[1] Lete del Rio, J., Lete Achirica J.: Derecho de obligaciones, Volumen II, Contratos, Editorial Aranzadi, Navarra, 2006, str.62 a násl.

[2] Např. § 934 rakouského ABGB, §21 švýcarského Obligationenrecht, § 1674 francouzského Code civil, článek 1947 kolumbijského Codigo civil

[3] Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 8.1. 1932 Rv II 791/30

[4] Cenu uděluje společnost Karlovarské právnícké dny

[5] Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 11. února 2008, sp.zn. 22 Cdo 5040/2007

[6] Pojem zkrácení nad polovinu byl používán i v rámci politických bonmotů, dokladem čehož může být tento úryvek ze schůze Senátu konané dne 4. 11. 1924, kdy v rámci rozpravy o prohlášení ministra věcí zahraničních z úst senátora dr. Kellera zaznělo: „Pan ministr věcí zahraničních vypravoval ve svém exposé také mnoho o obchodních smlouvách, myslím, že také o smlouvě s Dánskem. K této obchodní smlouvě bych si dovilil podati návrh: jak by tomu bylo, kdyby se k této obchodní smlouvě připojila doložka, že si svého ministra národní obrany vyměníme za ministra národní obrany v Dánsku? (Veselost na levici.) Obávám se ovšem, že by Dánsko po nějakém čase, anebo již velmi brzo, bralo tuto smlouvu v odpor pro laesio enormis, pro zkrácení nad polovinu. (Opětná veselost na levici.) ...“ Jen těžko si lze asi představit, že by taková poznámka probudila stejnou veselost v současnosti.

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)
- [Nejvyšší soud a forma smlouvy o smlouvě budoucí: krok zpět v ochraně právní jistoty?](#)
- [„Za každou kauzou je živý příběh“](#)
- [Přehnaná, nebo důvodná prevence? Zajištění a utvrzení závazků v praxi](#)
- [Spoluvlastnictví a správa společné věci](#)
- [Doručování soudních písemností ze zahraničí do ČR](#)